

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 210.578 van 21 januari 2011
in de zaak A. 188.435/X-13.795.**

In zake : 1. Hilde DEKIERE
 2. Luc JONCKHEERE
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Piet Rotsaert
 kantoor houdend te 8500 KORTRIJK
 Beneluxpark 3
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN

Tussenkommende partij :

Marc DESOETE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Nathalie De Clercq
kantoor houdend te 8000 BRUGGE
Gerard Davidstraat 46, bus 1
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 2 juni 2008, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 13 maart 2008 van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen houdende inwilliging van het beroep ingesteld door Marc Desoete tegen de beslissing van 20 oktober 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge houdende weigering van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een loods met burelen en een woongelegenheid op een perceel gelegen te Brugge, Albert Serreynstraat, kadastraal bekend sectie C, nrs. 357/h18 en 357/s20.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 24 juli 2008. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Adjunct-auditeur Wouter De Cock heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partijen hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De verwerende partij en de tussenkomende partij hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 10 september 2010.

Kamervoorzitter Roger Stevens heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Piet Rotsaert, die verschijnt voor de verzoekende partijen, Axel Van Rie, adjunct-adviseur, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Nathalie De Clercq, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Auditeur Wouter De Cock heeft een met dit arrest gedeeltelijk eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. Het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge verleent op 22 oktober 2004, na een voorafgaand openbaar onderzoek dat zonder enig bezwaar werd afgesloten en na een gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar, aan de tussenkomen partij de voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van 3 woningen en een loods met burelen” op een perceel gelegen te Brugge, Albert Serreynstraat 15, kadastraal bekend sectie C, nrs. 357/h18 en 357/s20. Die vergunning steunt onder meer op het gunstig stedenbouwkundig attest nr. 2 van 12 oktober 2000 en op “de akkoorden van de aanpalende buureigenaars”.

3.2. Het perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Brugge-Oostkust gelegen in woongebied.

3.3. De tussenkomen partij dient op 30 december 2005 (datum van het ontvangstbewijs) een nieuwe aanvraag in die ditmaal betrekking heeft op het bouwen van een loods met burelen en een woongelegenheid op het perceel gelegen te Brugge, Albert Serreynstraat 15 - 17, kadastraal bekend sectie C, nrs. 357/h18 en 357/s20. In de bij de aanvraag gevoegde beschrijvende nota wordt meegedeeld dat “de werken (...) in aanvang (grondwerk voor loods is uitgevoerd)” zijn en dat “de loods is gewijzigd wat betreft de dakvorm, niet wat betreft grondoppervlak en functie. De kelder is wel weggelaten”.

3.4. Tijdens het openbaar onderzoek worden drie bezwaarschriften, waaronder de bezwaren van de verzoekende partijen, ingediend.

3.5. Op 24 mei 2006 beslist het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge na onderzoek van de bezwaren “dat de plannen als volgt moeten aangepast worden”:

- “(…)
- een degelijke groeninkleding naar de aanpalende percelen toe is te voorzien teneinde potentiële burenhinder te beperken
- (…)

- gelet op potentiële burenhinder dienen bovendien bijkomende maatregelen getroffen te worden opdat de inrichting volledig afgeschermd zou zijn naar de burens toe: m.b.t. het vrijwaren van de privacy en teneinde de inkijk in de naburige achtertuinen te beperken, zijn de ramen op de verdieping te verduisteren met lamellen of in ondoorzichtig glas te voorzien
- plannen aan te vullen met aanduiding materialen gevelbekleding woning, beglazing en gevelbekleding loods, materialen schuifpoort... (...)"

3.6. Op 20 juni 2006 wordt het staken van de werken bevolen wegens strijdigheid met de voormelde stedenbouwkundige vergunning van 22 oktober 2004. Het bevel wordt bekrachtigd door de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur op 22 juni 2006.

3.7. Na het indienen door de tussenkomen partij van aangepaste plannen "behalve voor wat betreft (...) het volledig afschermen van de inrichting naar de burens toe, m.b.t. het vrijwaren van de privacy en teneinde de inkijk in de naburige achtertuinen te beperken", verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge op 17 juli 2006 een gunstig vooradvies, onder meer

“- onder voorbehoud van het volledig aanpassen van de plannen cfr. de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen d.d. 24.05.2006
- mits effectief voorzien van de ramen van de loods op de verdieping in ondoorzichtig glas
(...)”.

3.8. Op 22 augustus 2006 brengt de gemachtigde ambtenaar een gunstig advies uit.

3.9. Het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge verleent op 15 september 2006 de stedenbouwkundige vergunning.

3.10. Bij besluit van 20 oktober 2006 trekt het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge de stedenbouwkundige vergunning in "omwille van wettigheidsbezwaren".

3.11. De tussenkomen de partij stelt tegen dit besluit van 20 oktober 2006 beroep in bij de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen, die een nieuw openbaar onderzoek organiseert. Naar aanleiding van dit openbaar onderzoek dienen de verzoekende partijen twee bezwaarschriften in.

3.12. Er wordt een hoorzitting gehouden op 25 september 2007.

3.13. Op 13 maart 2008 willigt de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen het beroep in en verleent de tussenkomen de partij de gevraagde stedenbouwkundige vergunning “op basis van de door de stad Brugge gevraagde aangepaste plannen en op voorwaarde dat ondoorzichtige folie wordt voorzien over de volledige beglaasde delen van de verdieping van de noordgevel en dat schuingeplaatste kaders met doek geplaatst worden ter hoogte van de binnenzijde van de voorgevel van de loods”.

Dit is de bestreden beslissing.

Ze is als volgt gemotiveerd:

“Bespreking van het dossier

1. Feitelijke gegevens en omschrijving van de aanvraag

Het betreft een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, gelegen te Brugge (Sint-Andries), Albert Serreynstraat 15-17, kadastraal bekend sectie C nrs. 357/h/18 en 357/s/20.

Het ontwerp voorziet in het bouwen van een loods met burelen en 1 woongelegenheid. (regularisatie)

Door het college van burgemeester en schepenen werd op 30 december 2005 ontvangstbewijs van de bouwaanvraag afgeleverd.

Het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07.04.1977) situeert het ontwerp in een woongebied.

Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag ligt niet in een BPA of een verkaveling.

Er werd een openbaar onderzoek gehouden van 20 februari tot 21 maart 2006.

Er werden drie bezwaarschriften ingediend. Deze bezwaren handelen over :

- verstoren uitzicht door grootte loods;
- schending privacy door gebruik doorzichtig glas;

- vermelding foutieve eigenaars Albert Serreynstraat 21 op plannen;
- niet-raadplegen omwonenden over ontwerp;
- esthetische en bouwkundige wijzigingen aan plannen;
- reeds opstarten opbouwwerken van constructie;
- garage tussen nrs. 21 en 23 alsook verbinding tussen diezelfde nummers naar atelier in Pastoriestraat.

Een tweede openbaar onderzoek werd gehouden van 28 november 2007 tot 27 december 2007. Er werden twee bezwaarschriften ingediend. Deze bezwaren handelen over :

- Onvolledigheid en onjuistheid aanvraagdossier
- Verlies aan privacy door inkijk in tuin en vertrekken van de burelen
- Omvang gebouw en luifel hebben ingrijpend effect op leefomgeving
- Afname van zonlicht
- Lawaaihinder en geurhinder
- verkeersoverlast

Het advies van de Groendienst was gunstig met voorwaarden.

Het advies van dienst Leefmilieu was gunstig met voorwaarden.

Het advies van de Brandweer was gunstig met voorwaarden.

Het advies dd. 22 augustus 2006 van de gemachtigde ambtenaar was gunstig en luidt als volgt:

Het betreft een project dat reeds werd vergund op 21.10.2004 voor het bouwen van 3 woningen en een loods met burelen in functie van een tuinbouwbedrijf.

Huidig voorstel omvat 1 woongelegenheid en een loods met burelen in functie van een tuinbouwbedrijf. De loods omvat een gewijzigde dakvorm. Grootte en bestemming zijn dezelfde als reeds vergund. Er waren toen geen bezwaren gerezen naar aanleiding van het openbaar onderzoek. Nu zijn 3 bezwaren gerezen met betrekking tot verstoring van het uitzicht en verwachte inbreuk op de privacy. Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 24 mei 2006 deze bezwaren met redenen omkleed deels ongegrond verklaard en deels gegrond. De plannen werden aangepast overeenkomstig de voorwaarden gesteld in het advies van de stad zoals vervat in haar besluit van 24/5. Aldus is het voorstel verenigbaar met zijn omgeving en met de gewestplanvoorzieningen.

Het ingediende bouwaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

Op 7 september 2006 wordt door de gemachtigde ambtenaar het volgende toegelicht:

In navolging met mijn advies van 22 augustus 2006 en ingevolge mondelinge vraag van stadswege kan ik u het volgende verder toelichten.

Ons advies werd geformuleerd in de overtuiging dat de voorgelegde plannen reeds de aangepaste plannen betrof. Officieus wordt gesteld dat meestal de plannen worden aangepast overeenkomstig door de stad opgelegde voorwaarden, voor ze aan ons agentschap voor advies worden ingeleid.

Daar vanuit gaande kunnen wij ons vinden in een afwerking van vrijblijvende wachtgevels met hout tot een hoogte van 2,00 m, met mogelijkheid tot begroeiing en de rest bezet met schaliën. Ook lijkt het ons

aanvaardbaar dat delen van de kantoorruimte op de verdieping van de loods worden uitgevoerd in panelen in ondoorzichtig glas en delen met ondoorzichtige film zoals aangeduid op de voorgelegde plannen.

Anders gezegd hoeft voor ons agentschap tegen de vrijblijvende wachtgeveldelen geen paramentsteen met pannen geplaatst, noch volledig ondoorzichtig maken van alle raampartijen op de verdieping van de loods.

Op 15 september 2006 beslist het college van burgemeester en schepenen de vergunning te verlenen mits voorwaarden.

Op 16 oktober 2006 richtten de heren Dirk Dewitte en Luc Jonckheere een verzoek tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid bij de Raad van State.

Op 20 oktober 2006 besliste het college van burgemeester en schepenen tot intrekking van de vergunning omwille van wettigheidsbezwaren.

Deze beslissing werd aan betrokkene genotificeerd op 20 oktober 2006.

Historiek.

- Op 12 oktober 2000 werd een gunstig stedenbouwkundig attest nr. 2 afgeleverd voor het bouwen van een loods;
- Op 22 oktober 2004 verleende het schepencollege een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een loods en drie woningen;
- Op 20 juni 2006 werd door de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur een staking van de werkzaamheden bevolen.

2. Beroepsargumenten

Het beroepschrift is als volgt gemotiveerd:

Het regularisatieproject is niet verschillend van het stedenbouwkundig attest van 2000. De wijzigingen zijn in vergelijking met de dd. 2004 verleende vergunning niet van die aard dat het project erdoor onverenigbaar wordt met de omgeving. De aanpassingen zijn immers voornamelijk intern en het bouwvolume is niet vermeerderd; de hoogte van de loods is zelfs iets lager dan het vorige vergunde ontwerp.

Beroeper en het college van burgemeester en schepenen verzochten om gehoord te worden. Partijen werden behoorlijk tot de zitting uitgenodigd. De beroeper, zijn raadsman en namens het stadsbestuur : mtr. Antoon Lust en Ir. Hugo Du Laing, waren aanwezig en werden gehoord in hun middelen op 25 september 2007 door de gedeputeerden Patrick Van Gheluwe en Gunter Pertry.

De belangrijkste aanvullende argumenten kunnen als volgt worden samengevat:

- Beroeper: advocate legt een aanvullende nota en stukken neer. Het ontwerp wordt verduidelijkt aan de hand van de plannen. De tegemoetkomingen aan de burens wordt toegelicht. Deze mogen worden opgelegd als voorwaarde.
- Het gaat om een ietswat spectaculaire architectuur die echter gekenmerkt wordt door een open karakter.
- Advocate overloopt de aanvullende nota.
- Voor de loods was een openbaar onderzoek niet nodig.
- Advocate schetst historiek van het dossier.
- Stadsbestuur schikt zich naar de wijsheid van de deputatie. Als de conclusie is dat de vergunning kan verleend worden zonder een nieuw openbaar onderzoek, kan men zich daar in terugvinden.

3 inhoudelijke bespreking

a. Juridische grondslag en beoordeling

De plaats van de aanvraag is gelegen in Sint-Andries, in de Albert Serreynstraat. Op het perceel van de aanvraag bevindt zich een oude woning en een reeds opgetrokken loods. Voorheen was er ook in het binnengebied, in tweede bouwlijn een werkplaats gevestigd.

De straat wordt gekenmerkt door een vermenging van rijbebouwing en halfopen bebouwing, met op diverse percelen bebouwing in tweede bouwlijn.

Het ontwerp voorziet in het bouwen van een loods met burelen en een woning.

De woning, ter vervanging van de oude woning, bestaat uit een gelijkvloers met 3 garages en een fietsenberging. De leefruimte en keuken bevinden zich op de eerste verdieping en ook een WC en badkamer. Op de dakverdieping worden twee slaapkamers ingericht.

De woning heeft een kroonlijsthoogte van 6,35 m. Achteraan wordt een terras voorzien boven het plat dak. De bouwdiepte op de verdieping bedraagt 8 m.

De loods bestaat uit een ontvangst- en toonzaalruimte, een gedeelte voor het personeel met keuken en sanitair en een magazijn voor het stapelen van optische toestellen, handmachines, klein gerief en grondstoffen. Boven de ontvangstruimte en de personeelsruimten wordt een bureelruimte voorzien met een vergaderhoek.

De loods heeft een omvang van 35 m bij 8,5 m. De loods wordt voorzien van een overkragende, lichthellende dakstructuur. De loods heeft een hoogte variërend van 5,35 m tot 6,5 m. De loods wordt uitgevoerd in houten beplanking, sandwichpanelen gecombineerd met een betonplint en aluminium schrijnwerk met klaar glas en gekleurd glas. Op de plannen die aangepast werden op vraag van Stad Brugge staat voor een aantal beglaasde delen aangegeven dat ze ondoorzichtig zullen uitgevoerd worden.

historiek : de aanvrager kreeg een stedenbouwkundige vergunning in oktober 2004 voor het bouwen van een loods en 3 woningen. Daarvoor werd reeds een stedenbouwkundig attest nr. 2 bekomen.

Omwille van budgettaire redenen besliste de aanvrager om het ontwerp te beperken tot 1 woning en een loods. Ook het ontwerp van de loods werd om die reden gewijzigd. De gebogen dakconstructie werd aangepast in een licht hellend dakvlak. Een nieuwe bouwaanvraag werd ingediend 30 december 2005. In afwachting van de goedkeuring van het aangepaste plan met 1 woongelegenheid werd gestart met de bouw van de loods die op dezelfde plaats zou gebouwd worden met dezelfde grondoppervlakte als in de verleende vergunning. In juni 2006 kreeg de aanvrager bericht dat drie bezwaarschriften werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek en dat het schepencollege besliste dat de plannen dienden aangepast te worden en dat de aanvraag met gunstig advies doorgestuurd zou worden naar Gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Het aanpassen betrof hierbij het verduidelijken van de gebruikte materialen, het voorzien van lamellen of ondoorzichtig glas voor de ramen op de verdieping van de loods en het aanpassen van de voorgevel van de woning zodat deze niet meer zo doods is.

Ondertussen werd ook de staking van de werken gelast door de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur na een klacht van de bureu. Na gunstig advies van gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar werd de stedenbouwkundige vergunning verleend door het Schepencollege op 15 september 2006.

Op 20 oktober 2006 besliste het Schepencollege om de verleende vergunning in te trekken. Dit gebeurde nadat de buur een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid instelde bij de Raad Van State.

De aanvraag staat in functie tot de uitbating van een tuinaanlegbedrijf. Dergelijke activiteit is verenigbaar met de bestemming van het woongebied, voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd. Deze bedrijven mogen maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Dit aspect zal hieronder verder worden beoordeeld.

Drie bureu dienden een bezwaar in tijdens het openbaar onderzoek. De bezwaren betreffen hoofdzakelijk de schending van de privacy. Door het optrekken van een glazen constructie in tweede bouwlijn is er volgens hen een onaanvaardbare inkijk in de tuin.

Het Schepencollege liet de plannen aanpassen, onder andere om tegemoet te komen aan de bezwaren van het openbaar onderzoek. Ook werd de inrichting van het gelijkvloers van de woning aangepast en opgedeeld in een bureelruimte, inkom en sanitair, fietsenberging en garage. De plannen werden daarnaast aangevuld met een groenplan.

De verschillen tussen de in 2004 vergunde loods en huidig ontwerp betreffen de dakvorm, de hoogte en een plaatselijke wijziging van het materiaalgebruik. De oppervlakte en positionering van de loods is niet gewijzigd.

De dakvorm wordt gewijzigd van licht golvend met verschillende kroonlijsthoogtes aan de langse gevels (4,94 en 5,37 m) naar een lessenaarsdak met een oplopend dak variërend van 5,3 m tot 6,5 m. In de langse gevels is vanaf de derde travee alles dicht, in het plan van 2004 waren hier nog ramen voorzien met een houten latwerk voor (ter hoogte van de noordgevel en gedeeltelijk ter hoogte van de zuidgevel). De twee voorste traveeën zijn volledig beglaasd, zowel in huidig ontwerp als in het ontwerp van 2004. In het ontwerp van 2004 werd vooraan ter hoogte van de langse gevels een houten latwerk voorzien voor de ramen ter hoogte van de eerste verdieping. Dit werd in het nieuwe ontwerp achterwege gelaten.

In het initieel ontwerp van eind 2005 was er geen zichtbeperkende ingreep voorzien. Om tegemoet te komen aan de bezwaren tijdens het openbaar onderzoek werd door Stad Brugge gevraagd om de plannen aan te passen. Er werd een combinatie voorzien van ondoorzichtig glas en glas met opgekleefde, ondoorzichtige folie, behalve ter hoogte van de vide (aan de voorgevel). Met een arcering in diverse grijstinten wordt duidelijk aangegeven welke glasdelen doorzichtig zullen zijn, welke glasdelen zullen uitgevoerd worden in gelakt glas en welke bekleefd zullen worden met folie.

Na het aanpassen van de plannen werd geen nieuw openbaar onderzoek meer gevoerd.

Na de hoorzitting werd door de deputatie beslist om de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek te vragen op basis van de aangepaste plannen. Het openbaar onderzoek liep van 28 november 2007 tot 27 december 2007. Er werden twee bezwaarschriften ingediend (zie beoordeling goede ruimtelijke ordening).

De aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering (dd. 01.10.2004) gezien het ontvangstbewijs dateert van na 1 feb 2005. De verordening is van toepassing voor dakoppervlakken vanaf 75 m² en verhardingen groter dan 200 m². Tot 100 m² dak is een regenwaterput nodig van 3000 l, tot 150 m² is dit 5000 l en tot 200 m² wordt het 7500 l. Voor het deel van de horizontale dakoppervlakte vanaf 200m² is een bijkomend volume vereist van 2500 l per 50 m² of mag ook een bijkomende infiltratievoorziening van 2 m² per 100 m² referentieoppervlakte met een buffervolume van 300 l per 20 m² voorzien worden. Voor de oppervlakte boven de 1000 m², of bij een slechte bodemdoorlatendheid kan gebufferd en vervolgens vertraagd afgevoerd worden. De verordening formuleert eveneens bepalingen in verband met het verplicht gescheiden afvoeren van hemel- en afvalwater. Er worden drie hemelwaterputten voorzien van in totaal 45 000 liter. Dit is voldoende voor de opvang van het hemelwater.

De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, het voorliggende project heeft immers een verharde oppervlakte van minder dan 1000 m². In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.

b. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag staat in functie tot de uitbating van een tuinaanlegbedrijf. Gelet op de reeds aanwezige mix van handel/ambacht/wonen is deze aanvraag principieel verenigbaar met de onmiddellijke omgeving. Evenwel dient een verantwoorde toekomstige aanleg te worden gewaarborgd door de nodige voorwaarden te stellen of tot de weigering van de aanvraag te besluiten. (art. 43 §2 lid 1 Gec. D)

Het ontwerp voorziet ook een wijziging van de bebouwing vooraan het perceel. In plaats van 3 woongelegenheden zoals vroeger vergund wordt nu voorzien dat 1 woning zal gebouwd worden. Deze woning past perfect in het straatbeeld dat hoofdzakelijk bestaat uit eengezinswoningen in gesloten en halfopen bebouwing.

Het principe van het bouwen van een loods in het binnengebied werd diverse malen positief bevonden door het Brugse stadsbestuur. In 2000 werd een gunstig stedenbouwkundig attest afgeleverd en in 2004 werd de bouw van een loods vergund.

Bij de aanvraag van eind 2005 wijzigde voor de loods enkel het uiterlijk maar de omvang van de loods bleef dezelfde. Waar in 2004 het volume 1934 m³ bedroeg, heeft het huidige ontwerp een volume van 1770 m³. Zowel de oppervlakte als de hoogte zijn quasi hetzelfde als wat vergund is in 2004. Enkel het uiterlijk is anders voor wat betreft de dakstructuur en de

vormgeving van de steunpijlers van de structuur. De overige wijzigingen betreffen de manier van afschermen van de ramen die in het ontwerp van 2004 met een houten latwerk was voorzien.

In de omgeving komen nog diverse gebouwen voor in tweede bouwlijn. Ook voorheen stond er een kleinere loods in tweede bouwlijn op dit perceel. Voorheen waren er onder meer aannemers en een grafmaker gevestigd. Een handels- of ambachtelijke functie komt vaak voor in de straat, net zoals bebouwing in tweede bouwlijn. Zo is er in de straat onder meer een loodgietersbedrijf en een verhuisbedrijf. Het verhuisbedrijf beschikt over een grote loods die zich in tweede bouwlijn bevindt. Ook de vroegere supermarkt waar momenteel het provinciaal archief is gevestigd, bevindt zich in tweede bouwlijn. Onmiddellijk rechts van de bezwaarindieners bevindt zich een gebouw (autogarage/bergplaats) in tweede bouwlijn.

Daarnaast bevinden zich ook woningen in tweede bouwlijn. Ook in de parallelle straten (Pastoriestraat en Koude Keukenstraat) komt bebouwing voor in tweede bouwlijn die in functie staat van handel en ambacht. (bandencentrale en diepvriesbedrijf)

Tijdens het laatste openbaar onderzoek werden twee bezwaarschriften ingediend. Het ene bezwaarschrift handelt verder over de onvolledigheid van het dossier en onjuistheden, over de hinder die de uitbating van het bedrijf met zich meebrengt, over de hinder door inkijk, over de plaatsing van de loods tot aan de kavelgrens. Het bouwwerk en in het bijzonder de luifel zou een ingrijpend effect hebben op de leefomgeving. Verder is het voorzien van de kantoren op de eerste verdieping en het laden en lossen vanaf de eerste verdieping een doorn in het oog van de burens. Dit geeft aanleiding tot mogelijke inkijk. Daarnaast wordt er nog op gewezen dat de plannen niet overal ondoorzichtig glas voorzien op de verdieping. Er wordt op gewezen dat de voorzijde van het gebouw wel voorzien is in doorzichtig glas en dus ook nog aanleiding geeft tot inkijk.

Het andere bezwaarschrift geeft talrijke redenen waarom het gebouw niet past in de omgeving. Vooreerst is gewezen op het feit dat het om een bouwovertreiding gaat en dat de aanvrager de buurt heeft voorgelogen voor wat betreft de omvang van het gebouw.

Daarnaast is aangehaald op welke punten de plannen foutief zijn. Verder is aangegeven vanwaar overal inkijk mogelijk is. Ook worden diverse punten van overlast opgesomd :

geluidshinder van bestelwagens, vrachtwagens en talrijke machines, hinderlijke gassen en geuren, verkeersoverlast. Zelfs aan de oprijlaan wordt aanstoot genomen omdat deze de mogelijkheid zou bieden om in te kijken in de privévertrekken en tuinen. Tenslotte is erop gewezen dat in de omgeving enkel laagbouwloodsen zijn toegelaten en ambachtelijke bouw.

De bezwaarschriften die bij het nieuwe openbare onderzoek werden ingediend, stellen dat het dossier onvolledig is en deels ook misleidend. Onder meer wordt aangehaald dat op het aanvraagformulier werd ingevuld dat de werken nog niet begonnen waren, terwijl in de nota duidelijk vermeld werd dat de grondwerken van de loods reeds werden uitgevoerd. Deze vaststelling neemt niet weg dat vergunningverlenende overheid is misleid voor het beoordelen van de aanvraag

Het argument dat de kadastrale legger voor nr. 21 (in casu de bezwaarindiener) niet de juiste eigenaar zou vermelden, neemt niet weg dat bezwaarindiener duidelijk de mogelijkheid heeft benut om een bezwaarschrift in te dienen. Voormelde argumenten zijn dan ook niet van deze aard om het dossier als onvolledig of misleidend te beschouwen.

De burens klagen over inkijk. Er wordt gevreesd dat er inkijk is vanaf de kantoren op de verdieping. Ook vanaf de laad- en losruimte op de eerste verdieping (voor periodieke opslag) is er inkijk in de tuinen van de burens. Zelfs aan de oprijlaan wordt aanstoot genomen. Bij het inrijden is er mogelijk kans op inkijk wanneer het gaat om een hoog voertuig. Er is een groenscherm voorzien met een hoogte van 1,8 m. Dit belemmert al de inkijk vanaf de oprijlaan. Bovendien werkt men op verplaatsing zodat er moeilijk sprake kan (zijn) van inkijk vanaf de oprijlaan.

Wat betreft het laden en lossen vanaf de eerste verdieping kan er, als de poort open staat, binnengekeken worden in de tuinen van de burens. De zaken voor dagelijks gebruik bevinden zich op het gelijkvloers zodat het laden en lossen op de verdieping minder frequent gebeurt. Op de verdieping worden enkel stukgoederen met gering gewicht geplaatst. Het magazijn is bereikbaar via de inwendige trap. Voor de levering van grondstoffen op paletten wordt gebruik gemaakt van de poort. Dergelijke leveringen beperken zich tot 4 à 5 maal per maand en nemen slechts een geringe tijd in beslag (ca. 15 minuten).

Er moet bovendien op gewezen worden dat elke vorm van inkijk in een dichtbebouwde situatie als deze niet uit te sluiten is. Wel kunnen er maatregelen opgelegd worden om de inkijk te beperken.

Vanuit de kantoren op de verdieping is er inkijsmogelijkheid in de tuin en in geringe mate in de vertrekken van de burens. De tuinen van de burens hebben zelf een aantal zichtbelemmerende elementen. Zo zijn er een aantal bomen die inkijk in de tuinen van de burens belemmeren. Bovendien heeft de buur op nr. 21 (twee rechts van de plaats van de aanvraag) een hoge uitbouw achter de hoofdbebouwing aan de straat zodat vanaf de plaats van de aanvraag onmogelijk kan binnengekeken worden in de woning zelf.

Toch dient er meer afscherming voorzien te worden om de inkijk in de tuinen van de burens te beperken. De vraag van Stad Brugge om het ontwerp aan te passen was dan ook terecht. De tijdens het laatste openbare onderzoek voorliggende plannen hebben ondoorzichtige glasstroken en ook opgekleefde folies. Aan de zijkant wordt voor de eerste 2 verticale glasstroken geen folie of ondoorzichtig glas voorzien. Verder wordt er een combinatie van beide voorzien. Aan de voorzijde van het gebouw (waar er een vide is) werd geen folie voorzien. Tijdens huidig openbaar onderzoek wordt gesteld dat de op de plannen voorgestelde maatregelen niet voldoende zijn. Op de hoorzitting werd vermeld dat de aanvrager bereid was om nog bijkomende maatregelen te nemen die niet vergunningsplichtig zijn zoals het voorzien van ondoorzichtige folie over de volledige beglaasde delen van de verdieping van de noordgevel en het bevestigen van kaders met doek op gespannen die schuin geplaatst worden ter hoogte van de binnenzijde van de voorgevel van de loods. Het is aangewezen om deze maatregelen als voorwaarde op te leggen zodat de hinder door inkijk in de tuinen van de burens verder geminimaliseerd wordt.

In het bezwaarschrift wordt tevens gesteld dat de gewijzigde omvang van het gebouw en de luifel tot tegen perceelsgrens storend zijn voor de leefomgeving. Hierbij moet vooreerst gewezen worden op het feit dat de omvang van het gebouw nauwelijks gewijzigd is ten opzichte van de in 2004 verleende vergunning. Enkel de dakvorm werd gewijzigd. Ook in 2004 werden luifels van 3 m breed voorzien aan het gebouw. Er wordt gesteld dat het gebouw foutief ingeplant is volgens de wetgeving van de Vlaamse overheid. Er is geen wetgeving gekend van de Vlaamse overheid hieromtrent.

In het ene bezwaarschrift wordt gesteld dat het om een volume gaat van 35 x 12 x 7 m. Deze bewering strookt niet met de werkelijkheid en de ingediende plannen. Het gebouw heeft afmetingen van ca. 35 x 8,5 x 6,5 m. De vermelde 3000 m³ is dan ook schromelijk overdreven en in realiteit gaat het om een volume van minder dan 2000 m³. In dit volume is de gedeeltelijk open stapelplaats (achterste deel loods) ook volledig meegerekend.

In de bezwaarschriften wordt gesteld dat de luifel tot tegen de perceelsgrens komt. Deze stelling is foutief. Het einde van de luifel valt niet samen met de perceelsscheiding. Er is nog een afstand van iets meer dan 1 m. Deze afstand verschilt nauwelijks van hetgeen in 2004 vergund werd door Stad Brugge.

Het gebouw bevindt zich ten zuiden van de woningen van de klagers. Er wordt geklaagd van afname van zonlicht. De zon staat het hoogst in het zuiden zodat de schaduwvorming dan ook het meest beperkt is. Indien het gebouw oostelijk of westelijk gelegen zou zijn dan zou er door de lager staande zon in de morgen of in de late namiddag veel meer schaduwvorming zijn. Er kan niet ontkend worden dat er schaduwvorming zal zijn. Toch moet hier benadrukt worden dat de omvang van de loods weinig verschilt met de in 2004 vergunde toestand. Ook toen werd een uitkragende luifel vergund. Bij de hoorzitting werd een studie toegevoegd van de schaduwlijnen veroorzaakt door het gebouw in de zomer en winter. Deze studie toont aan dat er in de zomer, wanneer de burenen meest gebruik zullen maken van de tuin, weinig hinder is door schaduw.

In de bezwaarschriften wordt aangegeven dat er lawaaihinder en geurhinder ontstaat.

Hier moet benadrukt worden dat de activiteiten van het bedrijf zich voornamelijk op verplaatsing afspelen. Volgens de beroeper wordt er ook niet verhuurd op deze plaats maar gebeurt dit bij de klanten thuis en wordt dit afgevoerd naar een andere plaats. Het personeel dat wel permanent op de plaats van de aanvraag werkt, betreft mensen die kantoorwerk doen wat geen lawaai- of geurhinder met zich meebrengt.

Bovendien moet er op gewezen worden dat beroeper reeds 16 jaar op het perceel aan het werken is en dat daarvoor ook ambachtelijke activiteiten werden uitgevoerd (grafmaker, aannemer). Het optrekken van de loods brengt geen verhoogde hinder met zich mee voor de onmiddellijke omgeving.

In het bezwaarschrift wordt tenslotte aangegeven dat er verkeersoverlast is. Gezien het om een bedrijf gaat met een beperkte omvang en waar geparkeerd kan worden op eigen terrein is de vrees voor verkeersoverlast onterecht. Bovendien gaat het hier geenszins om een kleinhandel in planten

en tuinmateriaal. Op de plaats van de aanvraag beperkt de bedrijvigheid zich tot stockage, tentoonstellingsruimte en kantoor.

c. Conclusie

Besluitend moet gesteld worden dat huidige aanvraag qua concept, inplanting en volume gelijkaardig is met het door het schepencollege in 2004 vergunde ontwerp en bijgevolg ruimtelijk aanvaardbaar is. Evenwel moeten nog bijkomende maatregelen genomen worden teneinde de inkijk bij de burens nog verder te minimaliseren. Hierbij dient ondoorzichtige folie aangebracht te worden over de volledige beglaasde delen van de verdieping van de noordgevel. Eveneens dienen schuingeplaatste kaders met doek geplaatst te worden ter hoogte van de binnenzijde van de voorgevel van de loods. De stedenbouwkundige vergunning kan onder deze voorwaarden worden verleend”.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

A. Tijdigheid

4.1. De verzoekende partijen stellen het volgende aangaande de tijdigheid van het beroep:

“ONTVANKELIJKHEID RATIONE TEMPORIS:

Verzoekers hebben via de website van de provincie West-Vlaanderen vastgesteld dat er wellicht een vergunning afgeleverd was.

Hun raadsman heeft onmiddellijk deze tekst opgevraagd (...).

Het is immers courante praktijk dat de beslissing genomen wordt in de Bestendige Deputatie op een welbepaalde datum, waarbij dan de uitkomst van de beslissing op de website staat te lezen.

De effectieve beslissing moet dan evenwel nog op tekst gezet worden en ondertekend worden, waardoor het enkele dagen duurt vooraleer de beslissing werkelijk bestaat én consulteerbaar is.

Het is om die reden dat de raadsman van verzoekers schriftelijk verzocht heeft om afschrift van de beslissing en om melding van de datum waarop de beslissing aan de aanvrager zou doorgestuurd worden.

De tekst van de vergunning werd bij ongedateerde aangetekende brief aan de raadsman van verzoeksters toegestuurd en door diens kantoor op 01.04.2008 afgetekend voor ontvangst.

De vraag naar mededeling van de datum waarop de beslissing aan de aanvrager toegestuurd werd (belangrijk voor wat betreft de uitvoerbaarheid van de vergunning) werd door de Bestendige Deputatie niet beantwoord.

Vermits in de vergunning uitdrukkelijk gemotiveerd wordt op basis van enerzijds een voorgaande vergunning en anderzijds een voorafgaand stedenbouwkundig attest dd. 12.10.2000 verzocht de raadsman van verzoekers om inzage in de dossiers zelf en dat zowel bij de Stad Brugge als bij de Bestendige Deputatie.

Bij de Stad Brugge bleken de dossiers op het kabinet te liggen van de betrokken schepen. Deze was met vakantie tot maandag 08.04.2008 en geen enkel personeelslid heeft ondertussen toegang tot haar kantoor.

Bij de Bestendige Deputatie werd pas op vrijdag 04.04.2008 om 10u30 toestemming verleend om het dossier te komen inzien, wat effectief ook op vrijdag 04.04.2008 op de middag gebeurde.

Uit die inzage blijkt dat de hier bestreden administratieve beslissing bij brief dd. 27.03.2008 aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar en het stadsbestuur werd verstuurd.

Verzoekers hebben in alle redelijkheid eerst kennis gekregen van de inhoud van de beslissing op 01.04.2008.

De termijn van 60 dagen nam aldus een aanvang op 02.04.2008, om te verstrijken op zaterdag 31.05.2008 en aldus verzet te worden naar heden, maandag 02.06.2008.

Het verzoekschrift is derhalve ontvankelijk *ratione temporis*”.

4.2. De verwerende partij werpt de volgende exceptie op:

“1. Verzoekende partij neemt als aanvangsdatum voor het instellen van een annulatieverzoek de datum waarop zij een afschrift heeft bekomen van de bestreden beslissing. Zij voert aan via de website van de provincie te hebben vernomen dat er wellicht een vergunning is afgeleverd. Bij brief van 20 maart 2008 heeft de raadsman de tekst van de vergunning opgevraagd. Op 1 april 2008 verklaart verzoekende partij een afschrift van de vergunning te hebben ontvangen en dus voor het eerst kennis te hebben gekregen van de inhoud van de beslissing. Volgens verzoekende partij gaat de termijn om een annulatieberoep in te stellen dan ook vanaf die datum in. Zij meent dan ook dat het annulatieverzoek ingediend op 2 juni 2008 ontvankelijk is.

2. Verwerende partij is het daar niet mee eens en is de mening toegedaan dat het ingestelde annulatieberoep laattijdig is ingesteld en bijgevolg onontvankelijk is.

3. Aangezien stedenbouwkundige vergunningen noch moeten bekendgemaakt worden, noch aan derden moeten betekend worden, gaat de termijn voor een omwonende om een annulatieberoep in te dienen bij de Raad van State in met de dag waarop hij van de bestreden beslissing kennis heeft gehad of geacht moet worden (te) hebben gehad. (artikel 4 van het procedurereglement) Dit betekent niet dat de omwonende kennis dient te hebben van de volledige tekst van de bestreden beslissing, maar wel dat hij op de hoogte is van de precieze inhoud en van de draagwijdte van de beslissing. (...) Het volstaat dat verzoekende partij kennis heeft van de afgifte (van) de vergunning om de beroepstermijn van 60 dagen te doen ingaan, in welk geval de belanghebbende ‘tijdens de beroepstermijn gebruik kan maken van het inzagerecht van de beslissing en van het dossier’ (...) Met andere woorden, van zodra er voldoende kennis is, is ‘het verkrijgen van een afschrift van de stedenbouwkundige vergunning geen noodzakelijke vereiste voor de aanvang van de beroepstermijn’ (...)

4. In casu werd de vergunning verleend op 13 maart 2008. Zoals gebruikelijk werd de beslissing van de deputatie de volgende dag (i.c. 14 maart 2008) via de website van de provincie bekendgemaakt. Op 18 maart daarna verscheen in Het Nieuwsblad een artikel (...) waarin staat dat omwonenden tegen de beslissing naar de Raad van State trekken. Ondermeer citeert het artikel tweede verzoekende partij als volgt : “Vorige week keurde de provincie de vergunning alsnog goed. Het gebouw wordt dus geregulariseerd, al worden er wel enkele maatregelen aan verbonden. Wij zijn het daar echter helemaal niet mee eens’ klaagt Luc Jonckheere aan’.

Op 21 maart daarna verscheen in de Krant van West-Vlaanderen een soortgelijk artikel waarin de verleende vergunning werd aangeklaagd. (...)

5. In dat opzicht moet worden besloten dat reeds op 18 maart 2008 in hoofde van verzoekende partij, er geen enkele onduidelijkheid bestaat nopens het bestaan van de betreden beslissing. Meer nog, uit beide artikelen blijkt dat verzoekende partij zeer goed op de hoogte is van de precieze inhoud en draagwijdte van de bestreden beslissing. Ook is er geen enkele reden om aan te nemen dat op dat ogenblik de eerste verzoekende partij - zijnde de dichtstwonende buur van de bouwplaats - geen kennis zou hebben gehad van de bestreden beslissing.

6. Daarnaast kan nog worden gewezen op de rechtspraak van uw Raad, waarbij wordt gesteld dat de termijn van 60 dagen aanvangt vanaf de datum waarop de raadsman van verzoekende partij in een brief aan de gemeente een kopie vraagt van een stedenbouwkundige vergunning. (...). In casu heeft de raadsman van verzoekende partij op 20 maart 2008 een afschrift van de bestreden beslissing opgevraagd. (...) Uit de brief blijkt ook dat toen reeds kennis was van het bestaan van de stedenbouwkundige vergunning.

7. Bijgevolg moet worden besloten dat het ingestelde annulatieverzoek laattijdig werd ingediend en dat zij om die reden onontvankelijk dient te worden verklaard”.

4.3. De tussenkomende partij stelt dienaangaande het volgende:

“II.1 Tussenkomende partij sluit zich aan bij de argumentatie van de verwerende partij en wenst aanvullend nog op te merken wat volgt.

Op 20 maart 2008 schrijft de raadsman naar verwerende partij om een afschrift te bekomen van de bestreden beslissing, daarmee bewijzende het bestaan ervan te kennen.

Twee dagen ervoor verschijnt in de krant van 18 maart 2008 een artikel waarin tweede verzoekende partij niet enkel bewijst dat hij het bestaan kent van de bestreden beslissing, maar meer dan dat : ‘Vorige week keurde de provincie de vergunning alsnog goed. Het gebouw wordt dus geregulariseerd, al worden er wel enkele maatregelen aan verbonden. Wij zijn het daar echter helemaal niet mee eens.’

Op 18 maart 2008 kent tweede verzoekende (partij) dus blijkbaar tevens de inhoud van de bestreden beslissing. Hij stelt dat er ‘wel

enkele maatregelen aan worden verbonden'. Hij stelt er niet mee akkoord te zijn. Deze verzoekende partij weet dus blijkbaar op die datum reeds dat hij de bestreden beslissing zou bestrijden. Deze verzoekende partij kende intussen ook de spelregels van het bestrijden aangezien hij een vorige vergunningsbeslissing ook bestreden had middels een beroep bij Uw Raad. Met andere woorden: op 18 maart 2008 was alle noodzakelijke kennis er om de beroepstermijn van 60 dagen te doen lopen.

(...)

Verzoekende partijen stellen de vordering tot annulatie te hebben ingesteld op maandag, 2 juni 2008, d.i. alleszins meer dan 60 dagen nadat ze kennis hadden van de bestreden stedenbouwkundige vergunning.

II.2 De stelling van verzoekende partij dat de beroepstermijn maar een aanvang nam de dag nadat ze het afschrift hadden ontvangen van de bestreden beslissing kan dus niet aanvaard worden.

Overigens zelf in die stelling, dient getwijfeld aan het tijdig zijn van de vordering. Verzoekende partijen stellen dat de beroepstermijn een aanvang zou nemen op 2 april 2008 om te eindigen op zaterdag, 31 mei 2008, verlengd tot maandag, 2 juni 2008.

Er blijkt echter dat het verzoekschrift pas op 4 juni 2008 werd ontvangen op de griffie. Is dat omdat verzoekende partijen het verzoekschrift uiteindelijk pas op 3 juni 2008 hebben verstuurd, dan is de vordering van verzoekende partijen zelfs bij het aanvaarden van hun eigen stelling, laattijdig”.

5.1. De bestreden stedenbouwkundige vergunning diende noch bekendgemaakt, noch aan derden betekend te worden, zodat krachtens artikel 4 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, de beroepstermijn van zestig dagen ingaat met de dag waarop de verzoekende partijen er kennis van hebben gehad of geacht moeten worden er kennis van te hebben gehad.

Opdat de termijn voor belanghebbende derden zou beginnen te lopen vanaf het ogenblik dat zij feitelijk kennis hebben van een vergunning, is enkel vereist dat zij een voldoende kennis hebben van het bestaan, de aard en de draagwijdte van de vergunning, niet dat zij op dat ogenblik kennis hebben van de precieze inhoud ervan, noch van het griefhoudend karakter ervan, noch van alle mogelijke onwettigheden die er zouden aan kleven.

Het mag evenwel niet in de macht van potentiële verzoekende partijen liggen, wanneer zij in de mogelijkheid zijn kennis te nemen van de

bestuurshandeling die zij eventueel met een annulatieberoep wensen te bestrijden, die kennisneming voor onbepaalde tijd uit te stellen en daardoor de aanvangsdatum van de termijn van beroep willekeurig te verschuiven, zodat de rechtsgeldigheid en het voortbestaan van de bedoelde bestuurshandeling buiten weten, zowel van de overheid van wie zij uitgaat, als van alle andere belanghebbenden, in het ongewisse worden gehouden, met alle nadelige gevolgen van dien.

Het beginsel volgens hetwelk voorkomen moet worden dat de gelding van administratieve beslissingen te lang onzeker blijft, dat aan het voormelde artikel 4 ten grondslag ligt, eensdeels, en de noodzaak van een evenwichtige bescherming van de belangen én van de bouwheer én van de omwonenden en andere belanghebbende personen, anderdeels, brengen met zich mee dat degene die meent te worden benadeeld door een stedenbouwkundige vergunning en die het bestaan van die vergunning moet vermoeden, de verplichting heeft om binnen een redelijke termijn gebruik te maken van de hem ter beschikking staande middelen om kennis te nemen van de inhoud van de afgegeven stedenbouwkundige vergunning.

Eens die redelijke termijn is verstreken, neemt de termijn van zestig dagen om een annulatieberoep in te dienen, een aanvang.

Het is zaak van de partij die aanvoert dat het beroep laattijdig is, het bewijs te leveren van het tijdstip waarop de verzoekende partijen kennis hadden of konden hebben van de mogelijke afgifte van de bestreden vergunning.

Het is dan weer zaak van de verzoekende partijen in voorkomend geval aan te tonen dat zij binnen de redelijke termijn via de geëigende middelen de nodige inlichtingen over de bestreden vergunning hebben proberen in te winnen.

5.2.1. De verzoekende partijen stellen dat zij “via de website van de provincie West-Vlaanderen vastgesteld (hebben) dat er wellicht een vergunning afgeleverd was”, dat zij “eerst kennis gekregen (hebben) van de inhoud van de beslissing op 01.04.2008” en dat “de termijn van 60 dagen (...) aldus een aanvang (nam) op 02.04.2008, om te verstrijken op zaterdag 31.05.2008 en aldus verzet te worden naar heden, maandag 02.06.2008”.

5.2.2. De verwerende partij merkt op dat de betrokken vergunning werd verleend op 13 maart 2008 en dat “zoals gebruikelijk (...) de beslissing van de deputatie de volgende dag (i.c. 14 maart 2008) via de website van de provincie (werd) bekendgemaakt”.

Het door de tussenkomen partij bij de laatste memorie gevoegde uittreksel uit de publicatie op de website van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen stelt het volgende:

“31. - Dienst Vergunningen

31005/636/B/2006/382 - Beslissing in beroep over het bouwen loods met burelen en 1 woongelegenheid te Brugge (Sint-Andries)

Beslissing: beroep gegrond, vergunning gedeeltelijk voorwaardelijk verlenen”.

5.2.3. Ingevolge deze publicatie op de website, richt de raadsman van de verzoekende partijen zich, met een brief van 20 maart 2008, tot de diensten van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen om te informeren naar de vergunning. Deze brief vermeldt het volgende:

“Op de website van het provinciebestuur staat te lezen dat er zou beslist zijn om de vergunning onder voorwaarden af te leveren.

(...)

Mag ik u verzoeken om mij zo snel mogelijk een afschrift van bedoelde beslissing te willen toesturen, met vermelding van de datum waarop de vergunningsbeslissing aan de aanvrager en aan de andere betrokken besturen werd toegestuurd”.

Op 1 april 2008 ontvangt de raadsman van de verzoekende partijen “in antwoord op” zijn schrijven van 20 maart 2008 een niet gedateerde, aangetekende brief met als bijlage een afschrift van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen.

5.2.4. De verzoekende partijen kunnen worden gevolgd in hun standpunt dat de wijze van publicatie op de website onvoldoende zekerheid en duidelijkheid biedt betreffende het werkelijke bestaan en de inhoud, voornamelijk van de voorwaarden waaronder ze werd verleend, van de betrokken vergunning. Door het ontvangen op 1 april 2008 van een afschrift van de bestreden vergunning, kregen zij kennis van het bestaan en de inhoud van deze vergunning.

Noch de verwerende partij, noch de tussenkomen de partij toont een eerdere kennis aan in hoofde van de eerste verzoekster. Bijgevolg is de termijn van zestig dagen beginnen te lopen vanaf 2 april 2008.

5.2.5. Wat de tweede verzoeker betreft, werpt de verwerende partij op dat deze reeds op 18 maart 2008, de dag waarop er een artikel in de krant verscheen, kennis had van het bestaan, de inhoud en de draagwijdte van de thans bestreden beslissing.

De verwerende partij voegt bij de memorie van antwoord een kopie van een artikel uit Het Nieuwsblad van 18 maart 2008. Daarin worden de volgende verklaringen van de tweede verzoeker weergegeven:

“Al twee jaar staat deze loods van 35meter lang, 15meter breed en 8meter hoog, pal op de grens met de bure n. Dit gedrocht staat daar al die tijd zonder vergunning.

(...)

Vorige week keurde de provincie de vergunning alsnog goed. Het gebouw wordt dus geregulariseerd, al worden er wel enkele maatregelen aan verbonden. Wij zijn het daar echter helemaal niet mee eens.

(...)

Wij zullen het hier niet bij laten en trekken naar de Raad van State”.

5.2.6. Hieruit blijkt niet afdoende dat de tweede verzoeker kennis had van de draagwijdte van de bestreden vergunning en met name van de voorwaarden waaronder ze werd verleend.

5.2.7. De excepties worden verworpen.

B. Belang

6.1. De verzoekende partijen omschrijven hun belang als volgt:

“Verzoekers zijn beiden samen met hun respectievelijke echtgenoten eigenaars van een woning gelegen aan de Albert Serreynstraat te 8200 BRUGGE (SINT-ANDRIES).

Eerste verzoekster is samen met haar echtgenoot eigenaar van de woning met nummer 19. Tweede verzoeker is samen met zijn echtgenote eigenaar van de woning met nummer 21.

Verzoekers betwisten hierbij de rechtsgeldigheid van de door de Bestendige Deputatie van West-Vlaanderen aan de heer Marc DESOETE afgeleverde regulariserende bouwvergunning.

De woning van eerste verzoekster met achterliggende tuin paalt aan de kavel eigendom van de heer en mevrouw DESOETE - ANSEEUW, waarop de hier betwiste regulariserende bouwvergunning betrekking heeft”.

6.2. De tussenkomende partij werpt dienaangaande de volgende exceptie op:

“III.1 (...)

De vergunning anno 2004 werd door verzoekende partijen niet bestreden. De bestreden vergunning betreft naar principe een vrij geringe wijzigingsaanvraag van het oorspronkelijke dossier.

III.2 Het verschil tussen de twee dossiers is zoals gezegd vrij beperkt:

- de drie woningen zouden voorlopig worden teruggeschoefd naar 1 woning;
- de loods : om kostenbesparend te werken zou er niet meer voorzien worden in een kelderverdieping en het dak zou niet meer gebogen maar hellend worden gebouwd, met een hoogtepunt op 6,19 meter ipv 6,29.

De bezwaren van verzoekende partijen betreffen enkel een deel van de verleende vergunning, nl. de loods. Tussenkomende partij laat de vergunning voor de bouw van de woning(en) derhalve terzijde, aangezien verzoekende partijen dat eveneens doen.

De bestreden vergunning voor de loods betreft een wijzigingsregularisatievergunning. Het gebouw staat er sinds 2006 en sinds het arrest van Uw Raad van 18 april 2008 werd het enkel nog verder afgewerkt, onder meer naar het volledig onmogelijk maken van inkijk op de percelen van verzoekende partijen. Dit is intussen volledig gerealiseerd.

Anderzijds gaat de loods niet gepaard met een nieuwe, andere of uitbreiding van enige activiteit.

Deze feiten nopen tot volgende conclusie : de bezwaren van verzoekende partijen met betrekking tot de grootte van de loods, de schaduw ervan, het moeten kijken op de loods, de activiteiten op het perceel zijn reeds sinds lang of zeer lang een feit en zijn wat de bouw van de loods betreft een definitief juridisch feit sinds de principiële vergunning van 2004;

III.3 Verzoekende partijen hebben in de schorsingsprocedure volgende nadelen aangevoerd die wellicht in onderhavige zaak kunnen gezien worden als het belang dat verzoekende partijen menen te hebben : (1) inkijk door de kantoorruimten op de eerste verdieping van de loods en door het laden en lossen op de eerste verdieping en (2) storend karakter van laden en lossen en (3) verlies van zonlicht door de storende dakconstructie.

(1) Inkijk.

Zoals reeds boven gesteld respecteert het project van tussenkomende partij in ruime mate de gemeenrechtelijke wetgeving op lichten en zichten.

Bovendien moet het door verzoekende partijen aangevoerde ten zeerste gerelativeerd worden aangezien ze hun eigen situatie en deze van de loods totaal verkeerd schetsen.

Onderstaande foto toont de woningen van eerste (dichtste en grootste) en tweede (verste en kleinste) verzoekende partij van op het perceel van tussenkomende partij.

(...)

De volgende onderstaande foto toont de tuinen van verzoekende partijen van op het perceel van tussenkomende partij.

(...)

Men ziet de haag (hoogte tussen 1,80 en 2 meter) tussen de drie percelen.

Men ziet tevens een hoge tuinmuur aan de straatkant tussen het perceel van eerste verzoekende partij en dat van tussenkomende partij en een nog veel hogere muur tussen het perceel van beide verzoekende partijen.

Mogelijke inkijk is dus sowieso reeds beperkt door de bestaande groene en andere afsluitingen tussen de percelen, door andere beplatingen en door de afsluitingen van de ramen van eerste verzoekende partij.

Vanaf de gelijkvloerse verdieping van de loods is dus sowieso elke inkijk onmogelijk.

De volgende foto's zijn een virtuele weergave van wat tussenkomende partij intussen reeds heeft uitgevoerd.

Inkijk van op de eerste verdieping van de loods is compleet onmogelijk geworden, waarvan onderstaande virtuele reportage kan getuigen. Van op de eerste verdieping zou het inderdaad mogelijk zijn geweest een beperkte inkijk te hebben op het tuingedeelte van verzoekende partijen, waar zich ook de veranda bevindt van tweede verzoekende partij. Op de hierbovenstaande foto blijkt reeds dat de inkijk maar deels en vrij moeilijk zou zijn geweest, doch niet onmogelijk. De inkijk is echter door het uitvoeren van de bestreden beslissing volledig onmogelijk geworden.

De eerste onderstaande virtuele weergave betreft de ramen op de eerste verdieping aan de zijde van de percelen van verzoekende partijen. Deze ramen zijn intussen volledig geblindeld. Een rechtstreeks zicht op de tuinen van verzoekende partijen is er dus niet.

(...)

De onderstaande weergaven tonen de panelen die aan de binnenzijde van de loods op de eerste verdieping zijn aangebracht. Deze panelen beletten elk mogelijk zijdelings zicht op de percelen van verzoekende partijen, hetgeen uit de opvolging van de verschillende weergaven bijzonder duidelijk blijkt.

(...)

De volgende weergaven geven een totaalbeeld van de uitgevoerde werken.

(...)

De inkijk vanuit de kantoren op de eerste verdieping is dus nihil.

De beweringen omtrent de inkijk door het laden en lossen zijn niet vrij ernstig. De frequentie van gebruik van de zijdelingse poort wordt geschat op 4 à 5 maal per maand voor een duur van telkens max. 15 min. Het laden en lossen zal enkel gebeuren tijdens de kantooruren en op werkdagen. Het laden en lossen dient enkel voor grotere bevoorrading en zal in de toekomst nog sneller en minder hinderlijk kunnen gebeuren door de installatie van een elektrische stapelaar. Deze manier van werken is momenteel niet mogelijk aangezien tussenkomende partij de loods en de verharding rond de loods niet kon afwerken, waardoor de installatie van de stapelaar evenmin mogelijk was en tijdelijk gewerkt werd met een kleine bulldozer om voorraad op te hijsen naar de eerste verdieping.

Bovendien is het sowieso onmogelijk om elke mogelijke inkijk onmogelijk te maken in een dichtbebouwde situatie zoals in de omgeving van het bouwproject. In de omgeving wemelt het van situaties van mogelijke inkijk.

Conclusie mbt het nadeel van de inkijk : het principe van de loods is een feit sinds de niet betwiste vergunning van 2004; het probleem van de inkijk is ten aanzien van de vergunning van 2004 gewijzigd in het voordeel van verzoekende partijen.

Kijk op het perceel en op de loods en verlies aan zonlicht.

De loods is naar principe een feit sinds de vergunning van 2004. De bestreden vergunning heeft voor verzoekende partijen geen nadeligere toestand tot gevolg. Integendeel, het hoogste punt van het dak is 10 centimeter lager dan het oorspronkelijk vergunde project van 2004.

Verkeersbewegingen op het perceel.

Deze verkeersbewegingen zijn er reeds sinds jaar en dag. De bestreden beslissing heeft ter zake geen bijkomende gevolgen, noch kan de schorsing van de bestreden beslissing betekenen dat deze verkeersbewegingen zouden eindigen. Ze zijn overigens sowieso beperkt tot twee maal per dag (vertrek naar en aankomst van de werven) en beperkt door de beperkte omvang van het bedrijf.

De handwerkmachines bevinden zich niet op de eerste verdieping. Dit ware overigens niet alleen onlogisch, maar zelfs bijzonder onhandig.

- III.4 De conclusie is dat het voorwerp van de vordering van verzoekende partijen niet mag doen uit het oog verliezen dat de loods naar omvang en principe reeds vergund werd in 2004. De bestreden vergunning is beperkt naar wijziging van de rechtstoestand aangezien de vergunning naar omvang en principe niet afwijkt van het vorig vergund project. Daarenboven moet voor ogen gehouden worden dat de bestreden vergunning naar

voorwaarden voordeliger is voor verzoekende partijen dan het vorig vergund project.

Gezien de principiële vergunning door verzoekende partij niet werd bestreden hebben verzoekende partijen geen belang bij het aanvoeren van hetgeen reeds vervat is in deze principiële vergunning. Tussenkomen partij ziet evenmin in wat het belang is van verzoekende partijen bij het aanvechten van het ‘gewijzigde’ aangezien datgene wat gewijzigd is, niet in het nadeel maar integendeel in het voordeel is van verzoekende partij (lager dak, minder inkijk).

De middelen worden hieronder ontmoet in ondergeschikte orde. Het is echter een feit dat het belang van verzoekende partijen evenzeer naar het aanvoeren van mogelijke middelen beperkt is. Zowel in het eerste als in het derde middel negeren verzoekende partijen ten onrechte het feit (dat) er reeds in 2004 een principiële vergunning werd verleend. Het ontbreekt verzoekende partijen aan belang om deze middelen aan te voeren”.

7.1. De eerste verzoekster is samen met haar echtgenoot eigenaar en bewoner van de woning met achterliggende tuin, gelegen op een perceel dat paalt aan het perceel waarop de bestreden regularisatievergunning betrekking heeft. De tweede verzoeker is eigenaar en bewoner van het perceel palend aan dat van de eerste verzoekster. Zij doen daardoor alleen reeds in principe blijken van het rechtens vereiste belang bij de gevraagde vernietiging.

Het betoog van de tussenkomen partij noopt er niet toe van dit principe af te wijken, waar het niet aantoonbaar is dat de verzoekende partijen geen enkele hinder van het vergunde kunnen ondervinden.

7.2. Waar de tussenkomen partij beweert dat bij het beoordelen van het belang rekening moet worden gehouden met de reeds op 22 oktober 2004 verleende stedenbouwkundige vergunning, dient te worden vastgesteld dat zij, ingevolge het niet conform die vergunning bouwen, op 30 december 2005 een aanvraag tot het verkrijgen van een regularisatievergunning heeft ingediend. Het is de thans bestreden regularisatievergunning van 13 maart 2008 die de loods vergunt zoals die in strijd met de vergunning van 22 oktober 2004 werd opgetrokken. In die omstandigheden ontkent het feit dat de eerste verzoekster de op 22 oktober 2004 verleende vergunning niet heeft bestreden, haar niet het rechtens vereiste belang.

7.3. De argumentatie dat volgens de tussenkomen de partij de bestreden beslissing “naar voorwaarden voordeliger is voor verzoekende partijen dan het vorig vergund project”, doet aan dat belang geen afbreuk. Het komt de verzoekende partijen toe zelf uit te maken of een stedenbouwkundige vergunning voor een aanpalend, respectievelijk in de onmiddellijke omgeving gelegen, perceel, hen al dan niet benadeelt.

7.4. Ook het gegeven dat ingevolge de bestreden beslissing een regularisatievergunning wordt afgeleverd voor, onder meer, een loods die “reeds sinds lang of zeer lang een feit” is, ontnemt de verzoekende partijen hun belang niet. Het kan uiteraard niet de bedoeling van de belangvereiste zijn vergunningen die een onwettige situatie, gecreëerd door de bouwaanvrager, beogen te regulariseren, immuun te maken voor beroepen bij de Raad van State en aldus het creëren van voldongen feiten te stimuleren.

De exceptie wordt verworpen.

V. Onderzoek van het eerste middel

Standpunt van de partijen

8. De verzoekende partijen voeren in het eerste middel het volgende aan:

“EERSTE MIDDEL:

Eerste middel afgeleid uit de schending van het KB van 07.04.1977 houdende vaststelling van het gewestplan Brugge - Oostkust en meer bepaald van artikel 5.1.0. van het KB van 28.12.1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, uit de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29.07.1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht der bestuurshandelingen, uit de schending van de materiële motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, uit de schending van het redelijkheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, wegens het ontbreken van de rechtens vereiste feitelijke grondslag, en wegens machtsoverschrijding.

Doordat het bestreden besluit de bouwvergunning verleent voor het regulariseren van een loods voor tuinbouwactiviteiten in woongebied, ingeplant op 24 meter diepte op het perceel, met een lengte van 35 meter, een breedte van 8 meter en een hoogte van 6,6 meter.

Terwijl de vergunning werd verleend voor een perceel dat volgens het gewestplan Brugge - Oostkust volledig gelegen is in woongebied.

Artikel 5.1.0. van het KB dd. 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen voorziet letterlijk dat de woongebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf, voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, ... Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

In casu kan de loods met de voorgenomen bedrijfsactiviteit: tuinbouwaannemer (...), slechts toegestaan worden in twee gevallen, met name ten eerste, wanneer het bedrijf door de taken die het uitvoert, ter wille van de goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied afgezonderd dient te worden en dus bestaanbaar is met de bestemming 'woongebied' en, ten tweede, wanneer het bedrijf verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

Bij de beoordeling van de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied dient rekening gehouden te worden met de aard en de omvang van het bedrijf, waardoor dit, inzonderheid om redenen van ruimtelijke ordening niet in het betrokken woongebied kan ingeplant worden ofwel wegens het intrinsiek storend karakter van het bedrijf, ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied (b.v. louter residentiële villawijk of woonpark).

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving dient uitgegaan te worden van de specifieke kenmerken van die omgeving die voornamelijk bepaald worden door de aard en het gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten, of door de bijzondere bestemming die een bijzonder plan van aanleg of een verkavelingsvergunning eraan geeft (...).

Het feit dat een inrichting krachtens de Vlarem-reglementering niet verboden is in een woongebied betekent niet dat ze 'bestaanbaar' is met de bestemming 'woongebied' in de zin zoals hierboven uiteengezet.

Evenmin laat de vaststelling dat het project reeds vergund werd op 21.10.2004 voor het bouwen van 3 woningen en een loods met burelen in functie van een tuinbouwbedrijf toe om te besluiten tot die bestaanbaarheid.

Net zo min laat het afleveren van een stedenbouwkundig attest nummer 2, afgeleverd op 12.10.2000 toe om te besluiten tot de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, wanneer uit de tekst zelf van dat attest blijkt dat minstens bijzondere maatregelen moeten genomen worden opdat het afleveren van een bouwvergunning geen stoornis zou bijbrengen voor de omgeving.

De vaststelling dat de grootte en de bestemming dezelfde zou zijn als deze vergund bij beslissing dd. 21.10.2004 (waaraan de begunstigde impliciet verzaakte door wederrechtelijk te bouwen) houdt evenmin enig oordeel in omtrent de bestaanbaarheid.

Dat klemmt des te meer omdat in die bewuste vergunning dd. 21.10.2004 evenmin enig oordeel gevelde werd omtrent de bestaanbaarheid.

Evenmin volstaat het evalueren van de bezwaren die ingediend werden tijdens het openbaar onderzoek om te voldoen aan de motiveringsplicht

gesteund op artikel 5.1.0 van het KB van 28.12.1972 dat een daadwerkelijke en controleerbare in concreto beoordeling op basis van de gewestplanvoorschriften vereist.

Dat klemt des te meer nu tweede verzoeker geen aanpalende is en derhalve niet moet aangeschreven worden in het kader van het openbaar onderzoek, maar uiteraard belanghebbende is, zoals overigens ontegensprekelijk blijkt uit het hierbij neergelegde fotodossier.

Aldus blijkt nergens uit dat de vergunnende overheid effectief een afweging maakte omtrent de vraag of een tuinbouwbedrijf op die plaats stedenbouwkundig wel bestaanbaar is.

Er is met andere woorden geen afweging omtrent de aard van het bedrijf, noch omtrent het omliggend woongebied, waar in de onmiddellijke omgeving geen enkele bedrijfsactiviteit is, althans zeker niet zover uit de as van de weg en ter hoogte van tuinen van de burenen.

Bovendien negeert de bestreden beslissing volkomen de realiteit en de opmerkingen in het bezwaarschrift van verzoekers dat er aan de bewuste zijde van de Albert Serreynstraat geen bebouwingen zijn in de tweede bouwlijn met uitzondering van het provinciaal archief aan het begin van de straat en een garage met berging iets verderop in de straat.

Het feit dat er geen andere gelijkaardige bebouwing in de tweede bouwlijn en alleszins niet met een verdieping aanwezig is, blijkt uit de luchtfoto (...) en uit het feit dat de aanvrager en de Deputatie geen onpare nummers met aanduiding van bebouwing in de tweede bouwlijn aanduiden (met uitzondering van het provinciaal archief en de ene garage-berging).

Het fameuze loodgietersbedrijf en het verhuisbedrijf situeren zich dus aan de andere zijde van de straat of in belendende straten.

Tenslotte heeft het feit dat voordien, meer bepaald anno 1935 er een grafmaker en later een kleine aannemer woonde op de betrokken site op zich geen relevantie voor het beoordelen van de plaatsing van een loods in tweede bouwlijn met een doorrit voor de nodige landbouwwerktuigen, vrachtwagens en andere machines en het situeren van een volledig bureau op de eerste verdieping gericht naar de achterbouwzone van de rest van de bewoning in de straat.

Wat het laden en lossen in de doorrit betreft negeert de beslissing volkomen wat de plannen vermelden. Zo neemt de bestreden beslissing welhaast klakkeloos over wat de aanvrager in zijn nota meldde. Er staat onder meer dat op de eerste verdieping enkel stukgoederen met gering gewicht zouden geplaatst worden en dat de zaken voor dagelijks gebruik zich op het gelijkvloers zouden bevinden.

Nochtans vermelden de plannen op de plaats waar de poort in de doorrit op de eerste verdieping steekt, dat de handwerkmachines daar zullen geplaatst worden. Het laat zich dan ook zonder meer veronderstellen dat deze 'handwerkmachines' dagelijks zullen gebruikt worden.

Wat de afstand van de luifel tot de perceelsgrens betreft, wordt er op gewezen dat er nog één meter tussen de rand van de luifel en de perceelsgrens is. De opmerking van verzoekers in hun bezwaarschriften dat een dergelijk bouwwerk zo dicht tegen de kavelgrens niet aangewezen is, krijgt enkel als antwoord dat voordien ook vergund werd tot op eenzelfde afstand.

Daarmee wordt geen redelijke afweging van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening gemaakt en wordt alleszins niet gerepliceerd op het feit dat de voorgaande vergunning een anderssoortige luifel kende, meer bepaald een luifel in boogvorm met de bolle zijde bovenaan en niet een tegen de kavelgrens schuin oplopend dak.

Dat er geen voorschriften bestaan die een dergelijke inplanting op zich verbieden is correct alleen is het gangbare praktijk om een minimale bouwvrije strook van 3 tot 4 meter op de zijdelingse grens te voorzien, of te verplichten om op de perceelsgrens te bouwen.

Het bouwen van een schuinoplopend dak tot op amper één meter van de kavelgrens zal in alle redelijkheid zelden de toets van een goede plaatselijke ruimtelijke aanleg doorstaan.

Wat het verlies aan zonlicht betreft, erkent de vergunningverlenende overheid in het bestreden besluit dat dit inderdaad pertinent is, maar wordt dit weerlegd kennelijk op basis van het feit dat anno 2004 ook een uitkragende luifel vergund werd.

Daarmee gaat de overheid compleet voorbij aan het feit dat niet gebouwd werd volgens die vergunning waardoor ze niet als basis voor huidige vergunning kan dienen en meer zelfs, dat de uitkragende luifel van een totaal andere soort was.

Verzoekers hebben inzage genomen in het dossier van de Bestendige Deputatie om aldus met eigen ogen de zogenaamde schaduwstudie te kunnen evalueren.

Het moet gezegd dat het werkelijk een schamele studie uitmaakt die - met alle respect voor de auteur ervan die kennelijk verkiest onbekend te blijven - op zich niets bewijst.

Bovendien knoopt de aanvrager zelf er kennelijk enkel de conclusie aan vast dat de luifel in de zomer weinig zonlicht zou afnemen.

Het betreft evenwel enkel een model dat één punt in de zomer weergeeft en waarbij zelfs niet eens ontkend wordt dat in de zomer 's morgens en 's avonds en in de andere seizoenen er wel hinder is, zoals overigens aangetoond werd in het bezwaarschrift van verzoekers.

Wat de argumenten van de activiteit zelf ter plaatse betreft, gaat men voorbij aan het feit dat precies de bebouwing een groei van de onderneming impliceert en dat de last van die groei zich op een abnormale bebouwingswijze vertaalt.

Uit het voorgaande dient besloten te worden dat uit de desbetreffende motivering allerm minst blijkt dat de aanvraag die tot het bestreden besluit heeft geleid, op afdoende wijze werd getoetst aan het toepasselijk gewestplanvoorschrift”.

Beoordeling

9.1. Het perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Brugge-Oostkust gelegen in woongebied.

Luidens de bestreden beslissing staat de aanvraag “in functie tot de uitbating van een tuinaanlegbedrijf”.

9.2.1. Artikel 5, 1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: het inrichtingsbesluit) bepaalt het volgende:

“De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving”.

Krachtens het bepaalde in artikel 5, 1.0 van het inrichtingsbesluit kunnen inrichtingen voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf enkel in woongebied worden toegestaan onder de dubbele voorwaarde dat zij niet wegens de “taken” van bedrijf die zij uitvoeren, om redenen van goede ruimtelijke ordening, in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, met andere woorden dat zij bestaanbaar zijn met de bestemming woongebied, én dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Bij het beoordelen van de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied dient rekening te worden gehouden met de aard en de omvang van de inrichting, waardoor deze laatste inzonderheid om redenen van ruimtelijke ordening niet in het betrokken woongebied kan worden ingeplant, ofwel wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter van de inrichting, ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied.

Bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving dient te worden uitgegaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard en het gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten, of van de bijzondere bestemming die het bijzonder plan van aanleg van het gebied aan die omgeving heeft gegeven.

9.2.2. Gelet op het suppletoir karakter van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, wordt het middel afgeleid uit de schending ervan geacht te zijn afgeleid uit de schending van het toentertijd geldende artikel 53, § 3, eerste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet), dat aan de deputatie en de minister, wanneer zij uitspraak doen over een bouwaanvraag, een motiveringsverplichting oplegt die niet minder streng is dan deze opgelegd in de eerstgenoemde wet.

9.2.3. Om te voldoen aan de in de voormelde bepaling vastgelegde motiveringsplicht, moet de deputatie in haar beslissing duidelijk aangeven door welke met de goede plaatselijke aanleg verband houdende redenen die beslissing is verantwoord.

De vergunningverlenende overheid dient bij het beoordelen van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling dient in concreto te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand. Al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag kan ook rekening gehouden worden met de ordening in de ruimere omgeving. Daarbij is de ordening in de ruimere omgeving uiteraard minder doorslaggevend en mag zij er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten.

9.3.1. Tijdens het openbaar onderzoek worden enkele bezwaarschriften ingediend, waarin grieven worden geformuleerd met betrekking tot de inplanting van de loods ten aanzien van de perceelgrens.

9.3.2. Op 24 december 2007 ontvangt de stad Brugge een bezwaarschrift van de verzoekende partijen. In dat bezwaarschrift wordt, aangaande de “goede ruimtelijke ordening”, onder meer het volgende bezwaar geuit:

“3.2. Plaatsing van de loods met luifel tot aan de kavelgrens :

Cliënten moeten vaststellen dat de luifel bezijden het gebouw, kant kavelgrens met het perceel van het echtpaar Dewitte, tot tegen de kavelgrens komt.

Naast de loods kan een vrachtwagen passeren, maar boven de doorrit is er de luifel en deze komt tot tegen de kavelgrens.

(...)

Op de betrokken locatie is er geen BPA van toepassing, er zijn geen verkavelingsvoorschriften en er is evenmin een GRUP. De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voorziet evenmin in zijdelingse bouwvrije stroken.

Niettemin is het bijzonder ongewoon om te moeten vaststellen dat de luifel tot aan de perceelsgrens reikt.

Doorgaans wordt er wanneer er niet gebouwd wordt tegen of op de kavelgrens, een zone non aedificandi voorzien van 3 tot 5 meter, meestal uitgedrukt in functie van de kroonlijsthoogte van het op te trekken bouwwerk.

Dat er een luifel voorzien wordt tot tegen de kavelgrens is zonder meer abnormaal te noemen. Cliënten wijzen erop dat dergelijke manier van bouwen volledig in strijd is met een goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Ook om die reden is het belangrijk dat men geen exact inplantingsplan en geen foto's van wat er op heden gebouwd is voorlegt. Op deze manier kan de stedenbouwkundige overheid zich geen correct beeld vormen van de impact van het bouwwerk.

In elk geval is het zo dat het bouwwerk en in het bijzonder de luifel een bijzonder ingrijpend effect heeft op de leefomgeving in de tuinen en naar de achterbouwlijn van de woningen van cliënten.

Cliënten hebben geen inzage kunnen nemen in de bezonningsstudie die de verantwoordingsnota van de aanvrager zou vergezellen.

De verantwoordingsnota besluit met de stelling dat enkel in de winter de tuin van het echtpaar DEWITTE-DEKIERE gedeeltelijk zonlicht zou ontberen.

Cliënten betwisten dat formeel. De luifel ontnemt wel degelijk heel wat zonlicht en niet enkel tijdens de winterperiode, en heeft daarnaast een belangrijke nadelige impact op de omgeving.

Het gaat als het ware om een tribune die gericht is naar de tuinen van de naburen.

(...)

Doordat de luifel niet meer gebogen is met de bolle kant naar boven zoals oorspronkelijk voorzien, maar wel schuin loopt met de hoogste kant tegen de kavelgrens met cliënten, is de luifel tegen de kavelgrens ook beduidend hoger dan de 6 meter zoals de aanvrager te kwader trouw voorhoudt”.

9.3.3. In de bestreden beslissing wordt het voormelde bezwaar als volgt beantwoord:

“In het bezwaarschrift wordt tevens gesteld dat de gewijzigde omvang van het gebouw en de luifel tot tegen perceelsgrens storend zijn voor de leefomgeving. Hierbij moet vooreerst gewezen worden op het feit dat de omvang van het gebouw nauwelijks gewijzigd is ten opzichte van de in 2004 verleende vergunning. Enkel de dakvorm werd gewijzigd. Ook in 2004 werden luifels van 3 m breed voorzien aan het gebouw. Er wordt gesteld dat het gebouw foutief ingeplant is volgens de wetgeving van de Vlaamse overheid. Er is geen wetgeving gekend van de Vlaamse overheid hieromtrent.

(...)

In de bezwaarschriften wordt gesteld dat de luifel tot tegen de perceelsgrens komt. Deze stelling is foutief. Het einde van de luifel valt niet samen met de perceelsscheiding. Er is nog een afstand van iets meer dan 1 m. Deze afstand verschilt nauwelijks van hetgeen in 2004 vergund werd door Stad Brugge”.

9.3.4. De vermelding in de bestreden beslissing dat de vergunningverlenende overheid “geen wetgeving” bekend is in verband met de toegelaten inplanting van de loods, belet niet dat de bestreden beslissing er hoe dan ook blijk van moet geven dat de loods inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving. In casu vormt de inplanting ten aanzien van de perceelsgrens een relevant element dat bij de beoordeling moet worden betrokken, gelet op de daaromtrent geuite bezwaren en ook gelet op de omvang van de loods in relatie tot de korte afstand tussen de loods, en meer in het bijzonder de luifel van de loods, en die perceelsgrens.

9.3.5. Zoals in het middel terecht wordt aangegeven, blijkt uit de motivering van de bestreden beslissing dat bij het beoordelen van de aanvraag vaak wordt teruggegrepen naar de op 22 oktober 2004 verleende vergunning.

Ook de in de bestreden beslissing opgenomen conclusie bevat een verwijzing naar de vergunning van 22 oktober 2004:

“Besluitend moet gesteld worden dat huidige aanvraag qua concept, inplanting en volume gelijkaardig is met het door het schepencollege in 2004 vergunde ontwerp en bijgevolg ruimtelijk aanvaardbaar is.

(...)”.

9.3.6. Het dient te worden vastgesteld dat er, naast de verwijzing naar de in 2004 verleende vergunning, geen andere motieven in de bestreden

beslissing terug te vinden zijn die de inplanting van de loods ten aanzien van de perceelgrens beogen te verantwoorden.

Nochtans verschilde de aanvraag die tot het nemen van het bestreden besluit heeft geleid van de aanvraag waarover in 2004 werd beslist, vermits de aanvraag precies beoogt een feitelijk gerealiseerde afwijking van de vergunning te regulariseren. De vergunningverlenende overheid wordt geacht zich een eigen oordeel te vormen over de aanvraag, zonder daarbij gebonden te zijn door het standpunt ingenomen door het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge naar aanleiding van een eerdere vergunningsaanvraag, ook al zou de nieuwe aanvraag slechts in beperkte mate van de vorige aanvraag verschillen. Bovendien mag ze zich niet laten leiden door het gegeven van het voldongen feit. Dit alles is in casu des te meer het geval, nu de beoordelingssituatie voor beide vergunningsaanvragen verschillend was. Zo werd het openbaar onderzoek naar aanleiding van de aanvraag in 2004 afgesloten zonder dat enig bezwaar werd ingediend. Nadien, in 2005, wordt een nieuwe aanvraag ingediend en wordt naar aanleiding van die nieuwe aanvraag door de verzoekende partijen een concreet bezwaar geuit met betrekking tot de inplanting van de loods ten opzichte van hun percelen. Een verwijzing naar de vergunning van 22 oktober 2004 kan derhalve geenszins volstaan.

Aangezien de motivering daaromtrent beperkt is tot een louter verwijzing naar de voormelde vergunning van 2004, ontbreekt het de bestreden beslissing aan concrete motieven op dat punt.

Het middel is gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van 13 maart 2008 van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen houdende inwilliging van het beroep ingesteld door Marc Desoete tegen de beslissing van 20 oktober 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge houdende weigering van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een loods met burelen en een woongelegenheid op een perceel

gelegen te Brugge, Albert Serreynstraat, kadastraal bekend sectie C, nrs. 357/h18 en 357/s20.

2. Het Vlaamse Gewest wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 125 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van eenentwintig januari 2011, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jeroen Van Nieuwenhove,	staatsraad,
bijgestaan door	
Tiny Temmerman,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Tiny Temmerman

Roger Stevens